

「小陽春」燒至傳統豪宅

多實街舊屋呎價3.4萬 28年升40倍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市場旺氣吹至豪宅市場，昨日市場盛傳九龍塘多實街8號屋地獲買家以2.08億元購入，以物業重建樓面約6,111呎計算，樓面地價每呎高達34,037元，打破去年同一地段所創下的32,852元成交紀錄，登上九龍區屋地及地皮呎價亞軍。另外，中半山帝景閣錄得賬面獲利千萬個案。

據了解，佔地達10,185呎的多實街8號現址為一幢3層高大屋，落成29年。市場人士透露，該盤近日以2.08億元易手。而據土地註冊處資料顯示，該盤原業主為EAGLE BOOM COMPANY LIMITED(依繁有限公司)，董事包括陳景霞、梁國威、陸文僑、馬美琦，於1984年斥資500萬元購入大屋，單位期間升值達40.6倍。

佔地逾萬呎 2.08億易手

據了解，大屋現位處「住宅(丙類)1」地帶內，重建可以地積比率0.6倍興建1幢6,111呎大屋，並可另建1層停車庫等。按此計算，屋地樓面地價達到34,037元，超越去年同一地段多實街2號及4號呎價紀錄，成為九龍區屋地及地皮次高地價。

資料顯示，毗鄰的多實街2號及4號在去年4月由同一名買家以1.95億及2億元購入，並在同年年底兩地一併向城規會申請興建一幢3層高幼稚園校舍，但遭到區內家長群起反對，認為區內幼稚園已飽和。

中半山帝景閣賺千萬離場

港島方面，利嘉閣地產區振輝表示，中半山帝景閣低層A室獲用家出價2,150萬元承接，單位建築面積1,428呎，呎價15,056元。原業主在1998年8月以1,145萬元購得單位，賬面獲利1,005萬元離場，折算漲幅接近88%。

另外，淺水灣麗景園第10座12樓連車位以3,900萬元成交，單位面積2,288呎，呎價1.7萬元。原業主2009年以3,480萬元購入，物業約3年升值近12%。

■傳統豪宅地段九龍塘多實街近年多次錄得獨立屋地成交，包括多實街2號屋地以1.95億元成交。資料圖片



過去1年九龍塘多實街屋地成交紀錄

地址	地盤面積	可建樓面面積	成交價	樓面地價
多實街8號	10,185呎	6,111呎	2.08億元	34,037元
多實街4號	10,146呎	6,088呎	2億元	32,852元
多實街2號	10,173呎	6,104呎	1.95億元	31,946元

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊 中原地產預計，今年全港落成洋房296幢，按年增加172幢，上升1.4倍。

該行研究部高級聯席董事黃良昇指，雖然供應量連續二年上升，仍然屬於正常水平。其中，新界供應最多，18個項目提供176幢洋房，包括大埔天賦海灣、元朗尚豪庭、青山公路琨崙等。港島及九龍有17個及7個項目，分別提供108幢及12幢洋房。傳統洋房區新增供應改善，山頂6個項目，35幢洋房；南區9個項目，59幢洋房；九龍塘7個項目，12幢洋房；西貢3個項目，7幢洋房。

洋房落成按年升1.4倍

海珏首批低市價三成售



■新地雷霆(左)表示，海珏首批買家以區內換樓客為主。香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情升溫，發展商趁勢加快推盤步伐。新地於馬灣珀麗灣6期海珏前晚近凌晨時分公布首批30伙價單，平均呎價7,068元，比意向價及

區內二手價低近30%，訂價由779.11萬至976.86萬元。消息指，首批單位已獲全數預留，以區內換樓客為主，最快本周六下午揀樓。另外，該盤昨晚提價12%加推17伙，平均呎價7,913元。

首批30伙傳全數預留

新地代理執行董事雷霆昨表示，海珏首批30伙以大幅低於意向價1萬元推售，主要是因準買家以區內換樓客及租客為主，相信再加推單位時會加價5%至10%，至於23伙地下連花園及頂層複式特色戶，維持意向呎價1.8萬元，並只會先推出10伙，餘下13伙於明年年初入伙後才推售。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，此盤已接獲逾100個登記，其中地下連花園及頂層複式特色戶已接獲80個客洽購。根據首批30伙價單顯示，分佈於第32座3、5、6樓、第33座3、5、6樓及第35座3、5、6樓，建築面積1,137至1,300呎，訂價由779.11萬至976.86萬元。

中原周永輝表示，受樓市向好帶動，珀麗灣的交投持續暢旺，現時區內600至1,000呎的二手海景單位呎價5,500

至6,500元，內園景戶的二手呎價4,500至6,000元，若與海珏類似的大面積單位二手叫價約7,500至1.1萬元，因此，海珏的首批單位呎價明顯低於二手價。

此外，新地代理特別發展部高級銷售及市務經理譚錫湛指出，掃管笏星堤30間洋房已累售28間，套現約10億元；餘下2間面積分別為6,000呎及4,300呎的洋房會連裝修出售，意向呎價分別為1.75萬元及1.4萬元，意向售價1.05億元及6,020萬元。

極尚加價2%加推3房戶

長實地產投資董事郭子威昨表示，趁大圍極尚·盛世下周一下取消多付2%樓價最多獲12%租金回贈前夕，昨日中午加價2%加推32伙第1座2至39樓南翼C的3房戶，平均即供呎價8,513元，計入租金回贈優惠，平均即供呎價約8,000元，入場費低於800萬元，建築面積均為1,103呎。該盤其後再加推10伙第2座12至53樓南翼C室，建築面積均為1,264呎，平均即供呎價8,906元，即供售價由1,080.1萬至1,188.1萬元，於本周六推售。

油麻地廣場「醫療」招客

香港文匯報訊（記者 周穎）內地及本港醫療概念吸引，由順聯集團持有的油麻地美迪寧廣場以醫療廣場作主題，日前再推出招租。其中，地舖意向呎租介乎130元左右；其餘1樓至2樓意向呎租由21至30元，舖位入場費月租1.6萬元。

美迪寧廣場地舖呎租130元

美迪寧廣場中國區營運總監鍾煥琳表示，油麻地彌敦道525號美迪寧廣場，總樓面面積約6萬餘呎，提供約800至2,000呎合共逾50個商舖單位，投資金額超過8億元，其中3樓已經獲寶卓體檢中心承租約8,000呎樓面，租期3年；1樓至2樓亦租出5成樓面，估計最快4月至5月開業。

美聯工商舖副主席黃子華稱，「美迪寧廣場」現時除3樓獲得體檢中心承租，其他單位亦獲另一醫療集團及醫學美容集團預留。地下商舖將為兩個4,000呎地舖，料吸納與中港醫療有協同效應的商戶，包括大型日用品連鎖店、跨國健康食品公司等。



■油麻地美迪寧廣場以醫療廣場作商場主題。香港文匯報記者 周穎 攝

觀塘聯運工廈新高呎價

香港文匯報訊（記者 周穎）觀塘工廈成交續旺，鴻圖道聯運工業大廈高層單位新近以呎價2,870元成交，創下該廈新高，同區凱源工業大廈高層單位連天台亦以300萬元易手。

物業不足一年升值15.7%

中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示，鴻圖道76號聯運工業大廈高層單位，建築面積1,080呎，涉及資金310萬元，呎價2,870元，創下該廈新高。買家從事貿易行業，購入作自用。原業主為投資者，於去年中斥資約268萬元購入單位，持貨不足一年後轉售，賬面獲利約42萬元，物業升值15.7%。

另一宗成交則位於開源道47號凱源工業大廈高層單位連天台，單位建築面積約1,100呎，成交價300萬元，呎價2,727元，買家購入單位自用。據了解，業主於1990年以約84萬元購入自用至今，賬面獲利216萬元。

尹柏權近5億購荃灣地舖

香港文匯報訊（記者 周穎）舖位價格步步高升，吸引投資者四出尋寶。資深投資者尹柏權以接近5億元購入荃灣海壩街地舖；資深投資者「物流張」張順宜近日買賣亦不樂乎，昨日斥資1.5億元購入中環閣麟街37號地舖。

尹柏權再度入市。美聯旺舖董事盧展豪表示，荃灣海壩街122至132A地下1至6號舖、閣樓、1樓及2樓全層以及部分樓上住宅單位，以約4.85億元成交，總樓面面積2.75萬呎。其中，地下樓面面積為6,000呎；1、2樓各層樓面面積為6,000呎；商舖樓面合共面積約2.4萬呎，現租客為新中聯國貨。據悉，尹氏看準上述物業佔相連地盤，面積龐大，加上坐擁三面單邊，投資價值看高一線。原業主在

2010年底以3.268億元購入，持貨兩年，轉售賬面賺1.582億元，舖位升值48%。

「物流張」1.5億買中環地舖

另外，資深投資者「物流張」昨日以1.5億元購入中環閣麟街37號地舖，面積2,600呎，呎價57,692元。目前由兩個租客承租，包括7-11便利店以月租15萬元租用，及一時裝店以月租10萬元租用。以購入價1.5億元計算，物業租金回報2厘。原業主為買家裕耀實業家族，為本地基金，於2008年2月以7,800萬元購入，持貨4年，現賬面獲利7,200萬元，期間物業升值92%。

綠楊「樓王」440萬 97後新高



■綠楊新邨。

以440萬元易手，成交價創97年後新高。原業主2002年2月以185萬元購入上址，持貨10年，現轉手賬面獲利255萬元，單位升值近1.4倍。

另一方面，中原地產屯門卓爾居分行經理鄺家進表示，港鐵屯門站大型盤日快將開售，刺激二手市況持續升溫，區內卓爾居2月錄得15宗成交，按月成交量創兩年新高。與此同時，該盤新近錄得一宗兩房戶單位高價成交，呎價創近兩年新高。

據了解，成交單位為卓爾居1座高層E室，面積652呎，成交價348萬元，平均呎價5,337元。買家為

投資者，斥資購入單位作收租之用。原業主2008年2月以225萬元購入上址，4年升值近55%。

同屬新界的天水圍嘉湖山莊亦錄得兩房戶單位近期造價新高。中原地產嘉湖銀座一期助理區域營業經理王樹明表示，嘉湖山莊成交凌厲，2月成交約185宗，成交量創16個月以來新高，比上月彈升近2.9倍。其中，嘉湖山莊景湖居3座高層E室，面積581呎，新近以212萬元易手，為近期兩房單位造價新高。原業主於1995年7月以128萬元一手購入上址，持貨16年半，轉手賬面獲利84萬元。

西九四小龍量價齊升

除新界區外，中原地產泓景豪第一分行高級分區營業經理許永生表示，西九四小龍本月錄108宗成交，超越上月交投量2.6倍之餘，更創1年新高，平均呎價亦由6,852元微升至6,974元。其中，泓景臺本月錄23宗成交，包括7座中層H室近日以455萬元成交，單位面積644呎，平均呎價7,065元。

太古城2月成交近1年新高

中原地產陳彪表示，股市向好加上低息口持續，令樓市穩定，買家入市信心大增，太古城購買力全面釋放，本月屋苑錄得成交約78宗，創近一年新高，平均呎價9,800元。

太古城最新成交為唐宮閣中層F室，面積678呎，原業主叫價680萬元，過年後減至630萬元，經買家還價，再減至603萬元沽，呎價8,894元，減幅11%。買家為本地用家，購入單位自住。原業主1992年1月以197萬元入市上址，轉售單位賬面大幅獲利406萬元，升值逾2倍。